L A N D R A T S A M T D A C H A U

Fachbereich: Umweltrecht Tel.: 0 81 31 / 74 - 382

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemeinde Schwabhausen
Bebauungsplan
Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe in der Fassung vom 21.04.2026

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Fachliche Stellungnahme:

1. ☐ (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen

2. ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmlicher Widerspruch nach § 7 BauGB)

3. ☐ **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

4. ☒ **Hinweise**, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige **fachliche Informationen und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Bodenschutz
Im Planungsgebiet liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen. Gegen das geplante Vorhaben bestehen daher aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Zum Begründungsteil, Seite 15, Nr. 4.7 Altlasten und Bodenschutz ergeht Hinweis:
Zur Verwendung und Einbau von Recyclingmaterial ist insbesondere Abschnitt 4 „Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen“ §§ 19- 22 Ersatzbaustoffverordnung einschlägig.

Wasserrecht
Die Textpassagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind inhaltsgleich zum Bebauungsplan „Sondergebiet Control Center“.

Im westlichen Bereich ist eine Fläche mit F + R bezeichnet. Weitere Angaben / Festsetzungen / Hinweise hierzu fehlen.

Für die südlich angrenzend grün dargestellte Fläche sind im Bebauungsplan keine weiteren Angaben / Festsetzungen / Hinweise. Ggf. ist damit die Fläche für „großzügig dimensionierte Mulden“ gemeint?

In der Begründung findet sich folgende Passage:

4.4.3 Oberflächenwasserbeseitigung
Wegen der Nähe zum Graben und dem Feucht-Biotop hat die Sicherung des Wasserzulaufs dorthin hohe Priorität. Da der Boden Versickerung nur bedingt zulässt, sieht das Entwässerungskonzept einen Versickerungsgrünstreifen westlich der Stichstraße und ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken nördlich der Stichstraße vor. Die Dimensionierung des Beckens ist derzeit noch in Berechnung, angedacht ist, auch anfallendes Niederschlagswasser aus dem künftigen Gebiet GE-West und aus dem Grundstück des SO „Control Center“ in das Rückhaltebecken zu führen, das Wasser vorzureinigen und gedrosselt Richtung Graben zu führen. Das Konzept wird mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), der Abteilung Wasserrecht beim Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) abgestimmt und weiterentwickelt.

Der Graben ist aus den Unterlagen nicht erkennbar. Wer ist Eigentümer dieses Grabens? Besteht eine rechtliche Verfügungsmöglichkeit der Gemeinde zur Nutzung dieses Grabens zur Niederschlagswasserbeseitigung?

Ein weiterer Hinweis findet sich unter 4.5.1. der Begründung:

4.5.1 Festsetzungen zur Grünordnung
Aufgrund der Planungsziele sind im Geltungsbereich nur minimale grünordnerische Festsetzungen getroffen, die die Gliederung des Straßenraums und die Versickerung von Niederschlagswasser sicherstellen sollen. Ein drei Meter breiter Streifen Straßenbegleitgrün ist zwischen Fuß- und Radweg und der Fahrbahn der Dorfstraße vorgesehen. Innerhalb der 14 Meter breiten Stichstraße ist – nicht gesondert festgesetzt -ebenfalls eine straßenbegleitende Grünfläche vorgesehen. Östlich der Stichstraße sind als straßenbegrünende Maßnahme drei Baumstandorte eingetragen. In der gewerblichen Baufläche sind alle unbebauten Flächen zu begrünen, um Versickerung und Verdunstung grundsätzlich zu ermöglichen und eine optische Gliederung des künftigen Gewerbestandorts zu erreichen.

Nach Punkt 4.5.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto) der Begründung wird eine *„multifunktionale Planung in Hinblick einer Kombination von wasserrechtlichen (u.a. Entwässerung) und natur-/artenschutzrechtlichen (u.a. Artenschutz und Ausgleichsbedarf) Belangen angestrebt“.*

Nach den Erfahrungen der letzten Jahre ist eine Kombination von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung mit Ausgleichsmaßnahmen zum Naturschutz nicht langfristig umsetzbar.

Dass *„genauere Aussagen werden im Laufe des Verfahrens unter Einbindung entsprechender Behörden ergänzt werden“* sollte möglichst zeitnah umgesetzt werden.

Derzeit fehlen noch konkrete Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Aktuell ist zum derzeitigen Zeitpunkt die Niederschlagswasserbeseitigung (und damit die Erschließung) nicht gesichert.

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Grenzen der Abwägung

Dachau, den 26.05.2026

Holzinger